



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 1318**

4 Δεκεμβρίου 2003

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του δήμου Πτολεμαΐδας (τέως κοινότητας Κομάνου) (ν. Κοζάνης), στη θέση "Κουρί" για τη μετεγκατάσταση του οικισμού Κομάνου και καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης αυτού".

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

'Εχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις των άρθρων 114 (παρ. 2β), 152 (παρ. 6 και 10), 154, 160 (παρ. 1 και 2), 161, 243, 248, 249, 250 και 255 του από 14.7.1999 Π.Δ/τος "Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας" (Δ' 580), όπως η παρ. 2 του άρθρου 114 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 54 του Ν. 2721/1999 (Α' 112) και τα άρθρα 248, 249, 250 και 255 τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 4, 5, 6, 7 και 13 αντίστοιχα του Ν. 2831/2000 "Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις" (Α' 140).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά 'Οργανα" (Α' 137), όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α' 154) και τροποποιήθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του Ν. 2469/1997 (Α' 38).

3. Την Υ6/31.10.2001 απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων "Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων στους Υφυπουργούς Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων (Β' 1484).

4. Την 41971/16.5.1996 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων "'Εγκριση Περιβαλλοντικών Όρων για τη μετεγκατάσταση του οικισμού Κομάνου (ν. Κοζάνης) από τη θέση 15 χιλμ. Ν.Α. Πτολεμαΐδας επί της οδού Πτολεμαΐδας - Κοζάνης σε νέα θέση Β.Δ. της Πτολεμαΐδας που βρίσκεται στην περιοχή Κουρί Πτολεμαΐδας (ν. Κοζάνης) εμβαδού 450 στρεμμάτων.

5. Την 112718/14.9.1998 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας "Παραχώρηση κοινόχρηστης έκτασης 700,362 τ.μ. από το αγρόκτημα Πτολεμαΐδας για τη μετεγκατάσταση του οικισμού Κομάνου, λόγω έργων της Δ.Ε.Η.".

6. Την τεχνική έκθεση της ΔΕΗ για την αναγκαιότητα μετεγκατάστασης του οικισμού Κομάνου στο νομό Κοζάνης.

7. Τις 487/1999 και 316/2000 γνωμοδοτήσεις του δημοτικού συμβουλίου Πτολεμαΐδας.

8. Την 74/2001 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

9. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α.

10. Τις 220/2002 και 366/2003 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Καθορίζονται οι οριογραμμές των ρεμάτων, που βρίσκονται στη θέση "Κουρί" του δήμου Πτολεμαΐδας (τέως κοινότητας Κομάνου) (Ν. Κοζάνης), όπως φαίνονται με μπλέ γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα του άρθρου 2.

Άρθρο 2

Εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο στην εκτός σχεδίου περιοχή του δήμου Πτολεμαΐδας (τέως κοινότητας Κομάνου) (ν. Κοζάνης), στη θέση "Κουρί" για τη μετεγκατάσταση του οικισμού Κομάνου με τον καθορισμό οικοδομικών τετραγώνων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων παιδικής χαράς, πρασίνου, πλατείας, στάθμευσης αυτοκινήτων, πρασίνου - αθλητισμού (πυρήνας Α), πρασίνου - αθλητισμού (πυρήνας Β), χώρου πνευματικού κέντρου, εκκλησίας, υγείας, πρόνοιας, δημοτικού σχολείου, νηπιαγωγείου, πάρκου, κοινοτικού καταστήματος - κέντρου πολλαπλών χρήσεων, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 36412/2003 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα

Άρθρο 3

Εγκρίνεται, όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται σύμφωνα με το άρθρο 2 του παρόντος.

Άρθρο 4

1. Στα οικοδομικά τετράγωνα που εμπίπτουν στον τομέα ΙΙΒ και που χαρακτηρίζονται στο διάγραμμα του άρθρου 2 με το στοιχείο Α (Ο.Τ. 24, 25, 27, 29, 31, 32, 36, 38, 69, 68, 101, 96, 95, 86), επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζονται με το άρθρο 3 του από 23.2.1987 π.δ/τος (Δ' 166), και ειδικότερα :

- Κατοικία
- Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες
- Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Εστιατόρια

- Αναψυκτήρια
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης ισχύος μικρότερης των 15 HP, με εξαίρεση τα συνεργεία και τα σφυριλατιστήρια αυτοκινήτων
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Γήπεδα στάθμευσης
- Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Ειδικότερα για τα ξενοδοχεία, εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμούς, εστιατόρια, αναψυκτήρια και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης η μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

2. Στα λοιπά οικοδομικά τετράγωνα που εμπίπτουν στον τομέα ΙΙΒ και που χαρακτηρίζονται στο διάγραμμα του άρθρου 2 με το στοιχείο Β, επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζονται με το άρθρο 3 του ιδίου ως άνω π.δ/τος και ειδικότερα :

- Κατοικία
- Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
- Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής
- Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας
- Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
- Πρατήρια βενζίνης μόνο στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στον περιφερειακό δρόμο του οικισμού

Άρθρο 5

Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη που βρίσκονται στην περιοχή της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το άρθρο 2 του παρόντος, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους δύο (2.00),τεσσάρων (4,00) και έξη (6.00) μέτρων, όπως φαίνεται στο διάγραμμα του άρθρου 2.

Άρθρο 6

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται κατά τομείς Ι και ΙΙ, όπως φαίνονται στο διάγραμμα του άρθρου 2, ως εξής :

Α. Τομέας Ι

(περιλαμβάνει τους κοινωφελείς χώρους που καθορίζονται με το άρθρο 2 του παρόντος και ειδικότερα : χώρος πνευματικού κέντρου, υγείας, εκκλησίας, πρόνοιας, νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου, κοινοτικού καταστήματος - κέντρου πολλαπλών χρήσεων)

1. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας κάθε χώρου.

2. Συντελεστής δόμησης : τέσσερα δέκατα (0,4).

3. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων : οκτώ και μισό (8,50) μέτρα.

4. Σε περίπτωση που τα οικόπεδα παρουσιάζουν κλίση μεγαλύτερη του 25%, επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 1 του Ν. 1577/1985, όπως ισχύει.

Η Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.ΠΑ.Ε.) χορηγεί προέγκριση όσον αφορά τη θέση και τη διάταξη των όγκων των κτιρίων μέσα στο χώρο επί υποβαλλομένων από τους μελετητές τοπογραφικού διαγράμματος και αρχιτεκτονικής μελέτης.

Β. Τομέας ΙΙ

1. Ελάχιστο πρόσωπο : δέκα τέσσερα (14,00) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδόν : πεντακόσια (500) τ.μέτρα.

2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων : σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας τους.

3. Συντελεστής δόμησης : έξι δέκατα (0,6).

4. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων : επτά και μισό (7,50) μέτρα.

5. Σε περίπτωση που τα οικόπεδα παρουσιάζουν κλίση μεγαλύτερη του 25%, κατά την έννοια του βάθους ή του προσώπου, η Ε.Π.Α.Ε. χορηγεί προέγκριση όσον αφορά τη θέση και τη διάταξη των όγκων των οικοδομών μέσα στο οικόπεδο επί υποβαλλομένων από τους μελετητές τοπογραφικού διαγράμματος και αρχιτεκτονικής μελέτης, εφόσον πρόκειται για ανέγερση οικοδομών σε οικόπεδα με πρόσωπο σε χώρους πρασίνου και χώρους προορισμένους για ανέγερση κοινωφελών κτιρίων.

Γ. Επιπλέον των ανωτέρω και για τους δύο τομείς Ι και ΙΙ ισχύουν τα εξής :

1. α. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων επιβάλλεται η κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης μεγίστου ύψους δύο (2,00) μέτρων για τα ειδικά κτίρια και 1,50 μέτρου για τα λοιπά κτίρια. Η κλίση της στέγης να είναι ενιαία για όλα τα επίπεδα και να μην υπερβαίνει το 35%.

β. 'Οταν σε κτίρια μεγάλων επιφανειών, εφαρμόζοντας τη μέγιστη επιτρεπόμενη κλίση στέγης 35% προκύπτει ύψος κορυφής μεγαλύτερο των δύο (2,00) μέτρων τότε η Ε.Π.Α.Ε. μπορεί να εγκρίνει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους στέγης, με την προϋπόθεση ότι το τμήμα της στέγης που παρουσιάζει ύψος μεγαλύτερο του 2,40 μ. προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

2. Τα κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο.

3. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis).

4. Απαγορεύεται η κατασκευή λυόμενων οικίσκων.

5. Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων και διαφημιστικών πινακίδων στους ελεύθερους χώρους καθώς και στους πεζόδρομους.

Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση πινακίδων που πληροφορούν για τις χρήσεις των κτιρίων του οικισμού.

Οι πινακίδες αναγράφονται υποχρεωτικά στην ελληνική γλώσσα.

Σε περίπτωση που απαιτείται η αναγραφή αυτής με ξένα στοιχεία, αυτή τοποθετείται κάτω από την ελληνική με μικρότερα γράμματα.

Στις κατοικίες απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων οποιασδήποτε μορφής και υλικού τόσο επί των όψεων όσο και επί των δωμάτων αυτών.

Δ. Επιπλέον των ανωτέρω στους κοινόχρηστους - κοινωφελείς χώρους ισχύουν τα εξής :

1. Για τη διαμόρφωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, επιβάλλεται έγκριση από την αρμόδια Ε.Π.Α.Ε..

2. Στον ακάλυπτο χώρο των χώρων δημοτικού σχολείου και νηπιαγωγείου επιτρέπονται ελαφριές ξύλινες κατασκευές, καθώς και υπαίθριες διαμορφώσεις - κατασκευές χωρίς να προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη των οικοπέδων.

3. α. Στους χώρους πάρκου και χώρους πρασίνου (Ο.Τ. 81, 77, 71, 70, 65 και 54) επιτρέπονται :

- Αναψυκτήρια με μέγιστο εμβαδόν 50 τ.μ. Τα κτίσματα είναι μονόροφα και τα υλικά κατασκευής τους αναδεικνύουν το κτίσμα και προσαρμόζονται στο χώρο στον οποίο ανεγείρονται.
- Ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι και χώροι υγιεινής με μέγιστο εμβαδόν 30 τ.μ. σε υπόγειο.

β. Στο χώρο πάρκου (Ο.Τ. 76) επιτρέπεται η κατασκευή αναψυκτηρίου - εστιατορίου με μέγιστο εμβαδόν 100 τ.μ.

4. Στους χώρους πρασίνου - αθλητισμού (Ο.Τ. 56, 57, 107 και 108) επιτρέπονται :

- Αναψυκτήρια με μέγιστο εμβαδόν 50 τ.μ. Τα κτίσματα είναι μονόροφα και τα υλικά κατασκευής τους αναδεικνύουν το κτίσμα και προσαρμόζονται στο χώρο στον οποίο ανεγείρονται.
- Ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι και χώροι υγιεινής με μέγιστο εμβαδόν 30 τ.μ. σε υπόγειο.

- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.

5. Στους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου επιτρέπονται μόνο μόνιμα καθιστικά ή υπαίθριοι χώροι συγκέντρωσης καθώς και ελαφριές ημιυπαίθριες κατασκευές, οι οποίες προσαρμόζονται πλήρως στο ανάγλυφο του εδάφους.

Άρθρο 7

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στην Υφυπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε την δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα 17 Οκτωβρίου 2003

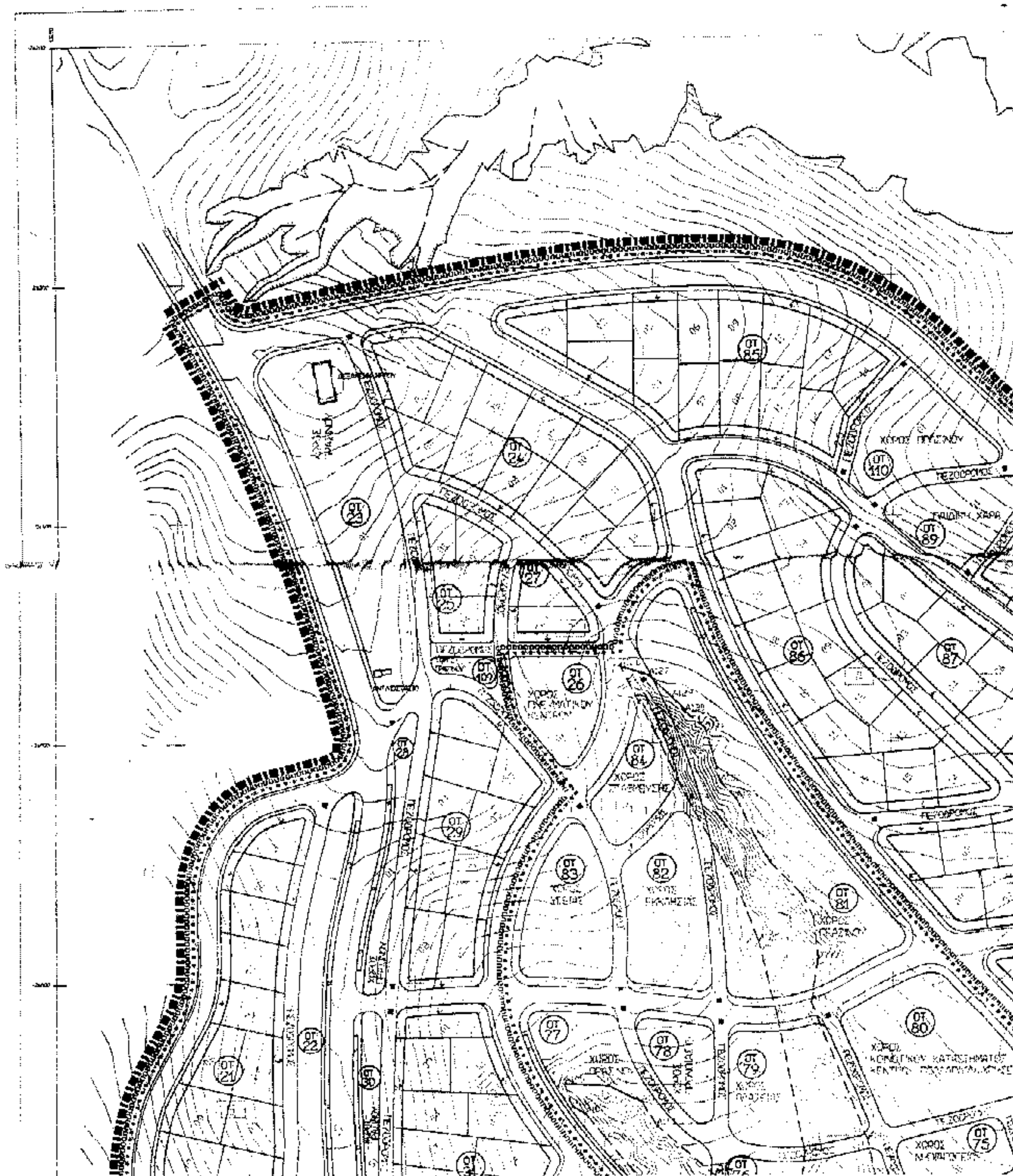
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

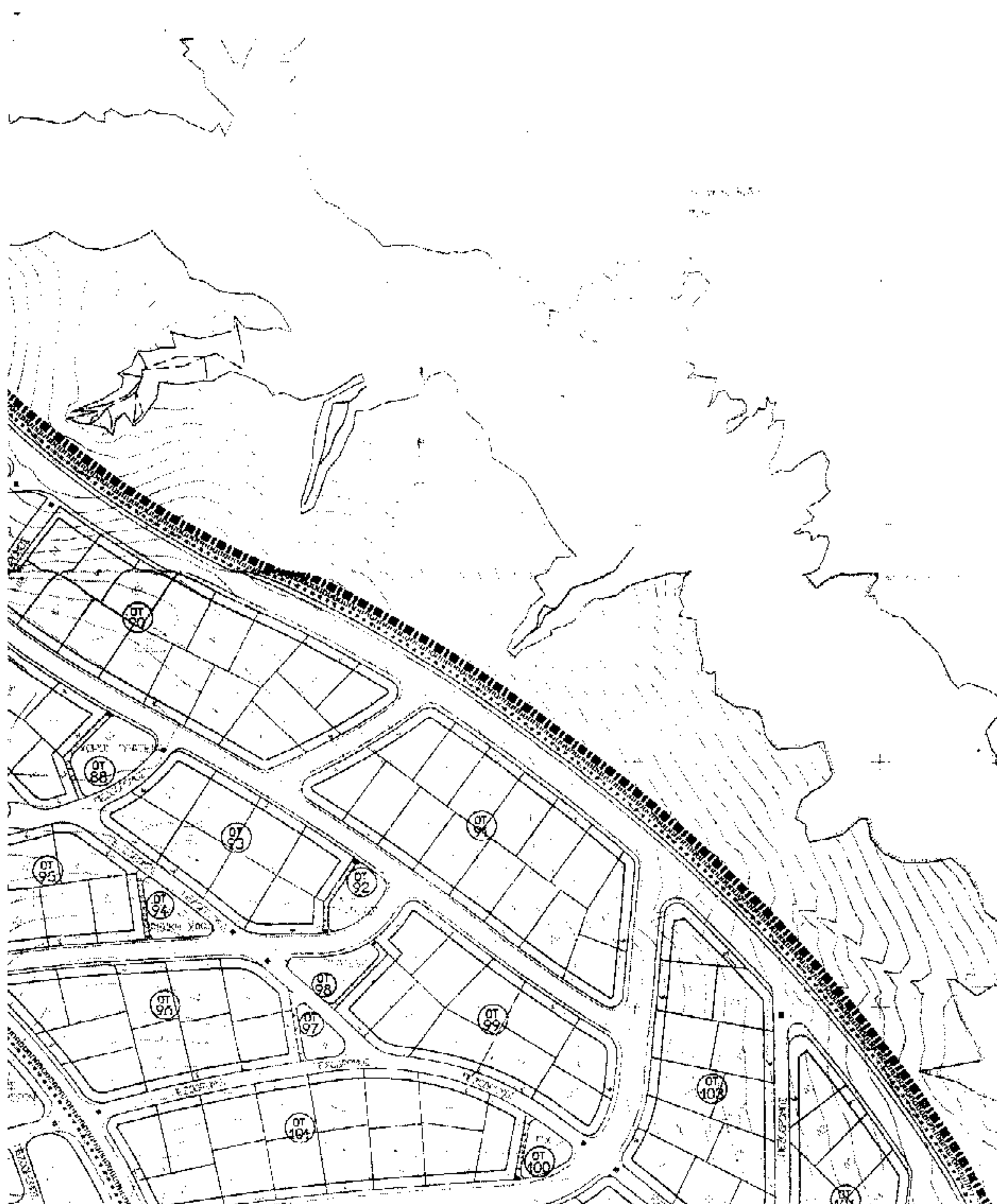
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

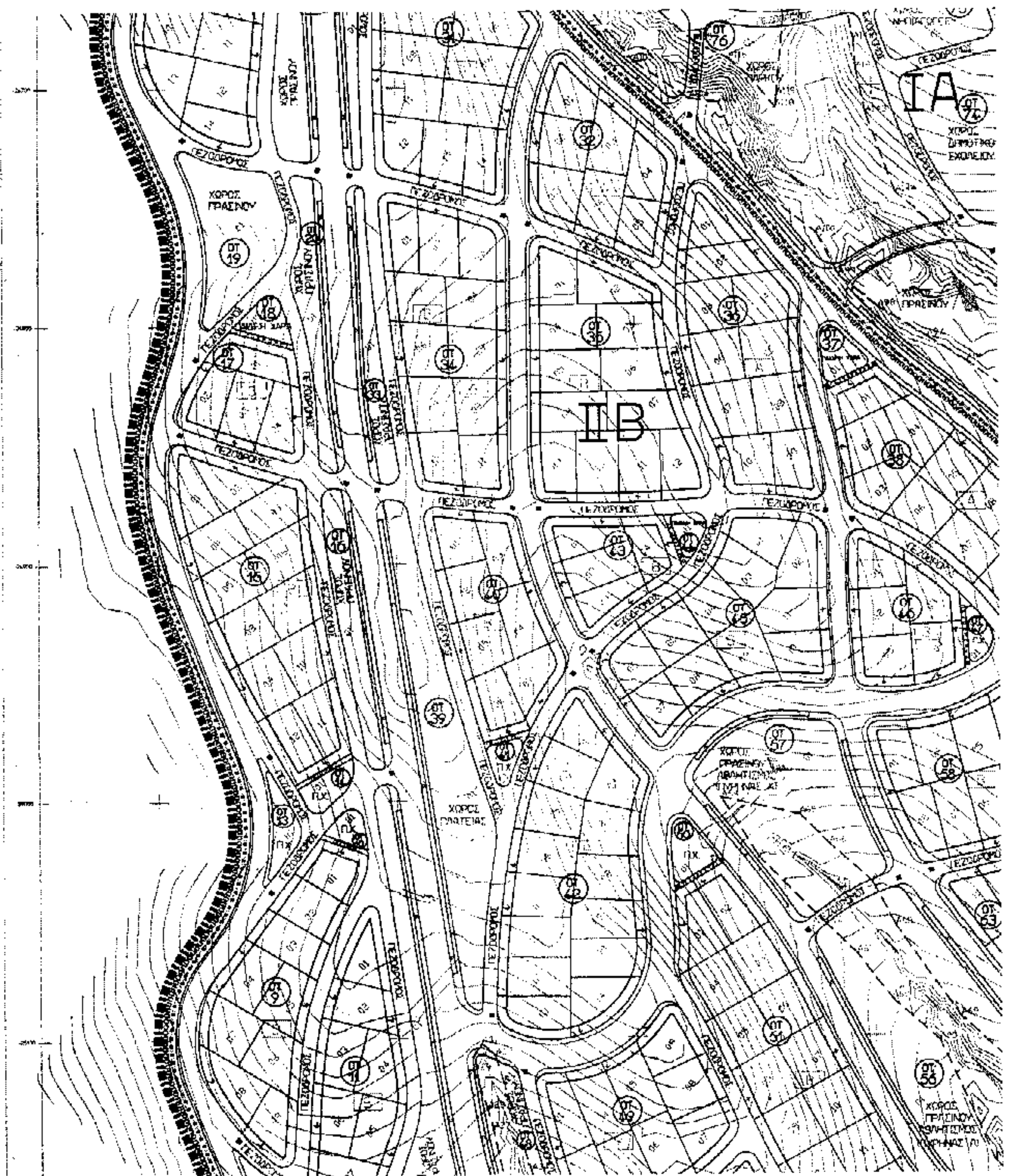
Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

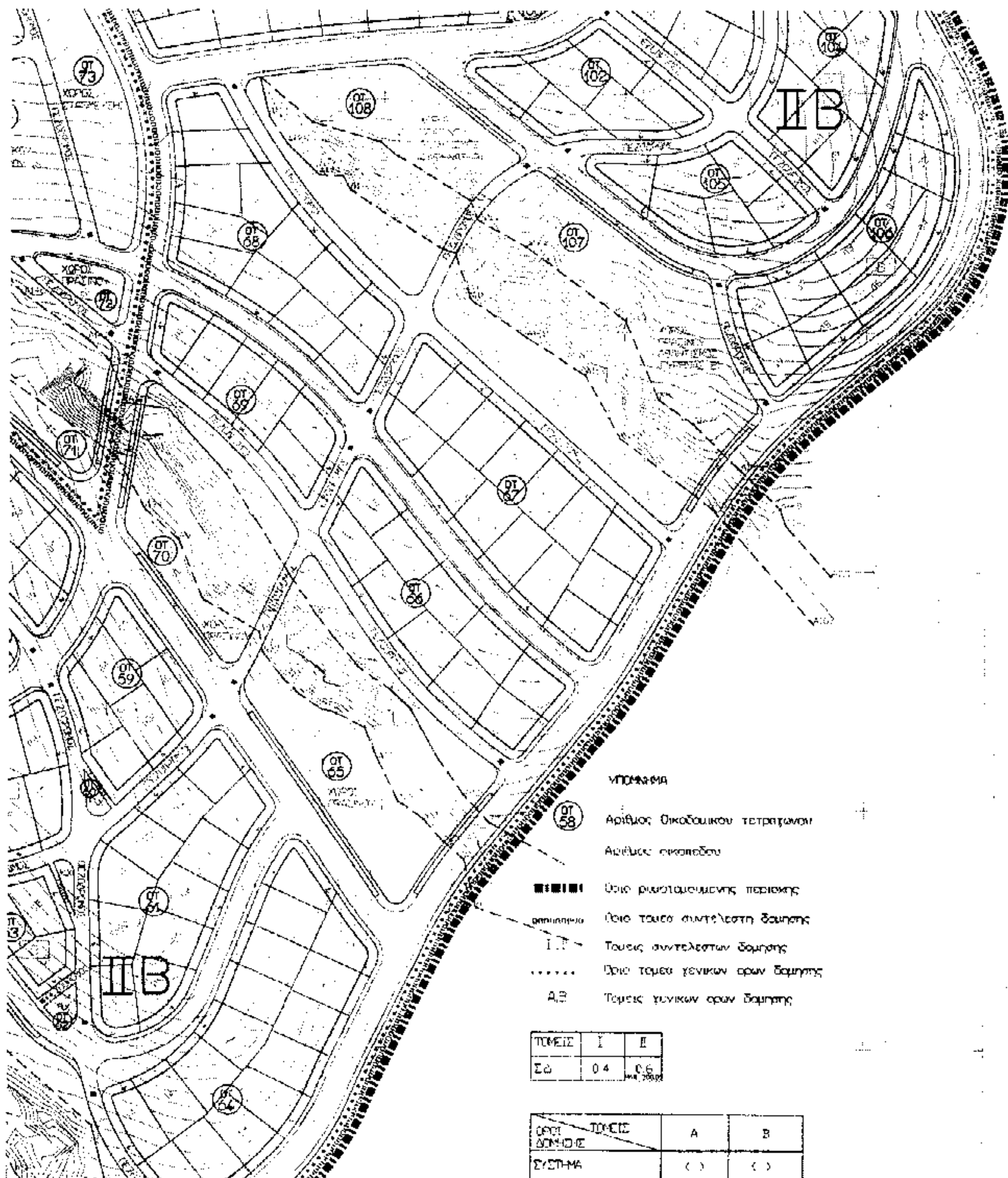
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΡΟΔΟΥΛΑ ΖΗΣΗ



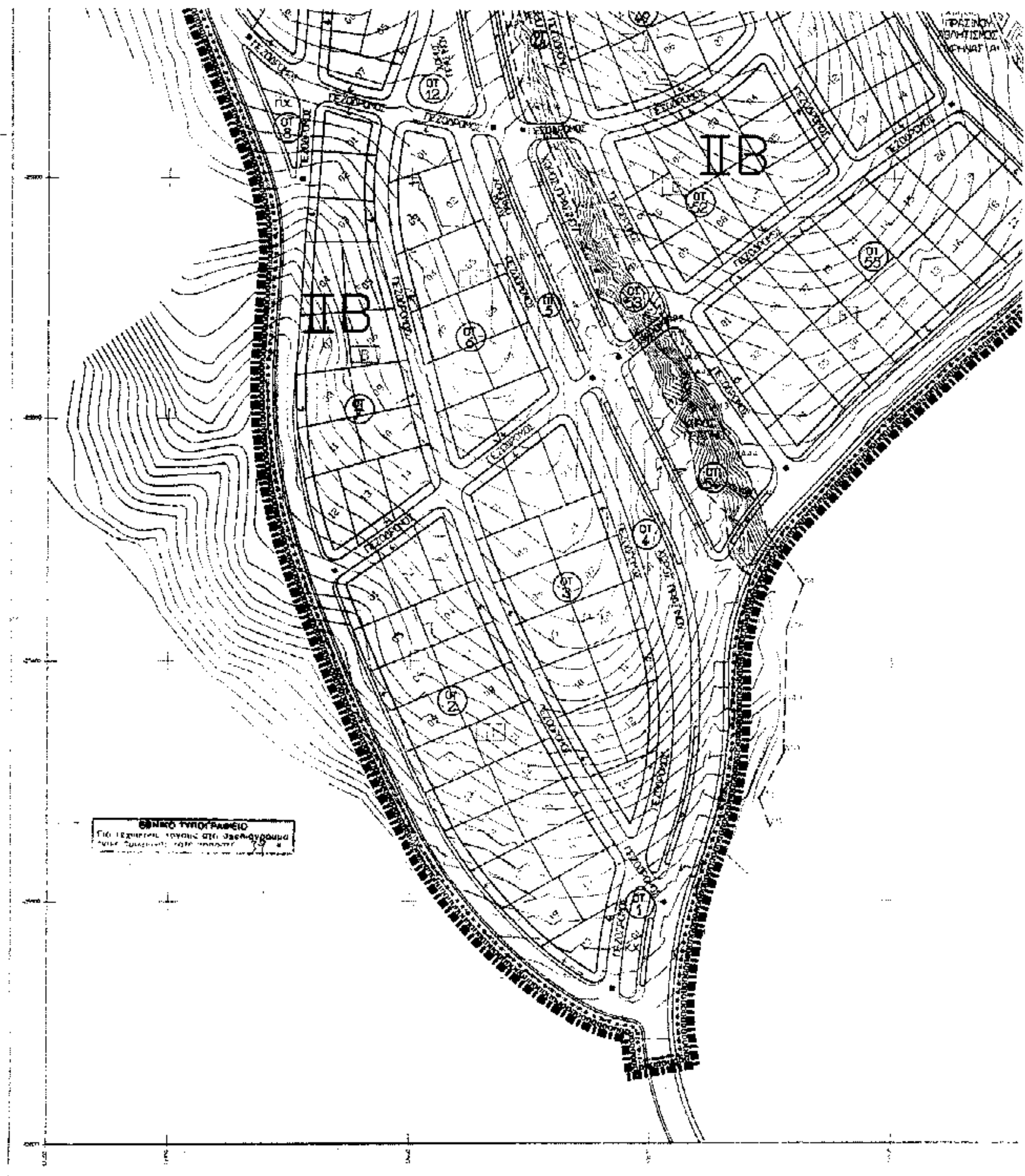

ΟΤ 90
ΟΤ 88
ΟΤ 93
ΟΤ 91
ΟΤ 95
ΟΤ 94
ΟΤ 92
ΟΤ 98
ΟΤ 96
ΟΤ 97
ΟΤ 99
ΟΤ 101
ΟΤ 100
ΟΤ 102

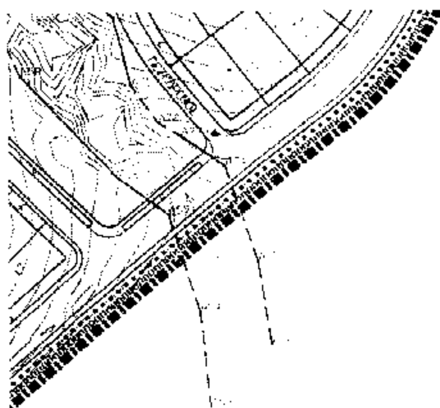

ΙΑ
ΙΙΒ
ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
ΧΩΡΟΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ
ΟΤ 19
ΟΤ 17
ΟΤ 34
ΟΤ 36
ΟΤ 32
ΟΤ 39
ΟΤ 42
ΟΤ 9



ΤΟΜΕΙΣ	Ι	ΙΙ
Σ.Δ.	0.4	0.6

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ / ΤΟΜΕΙΣ	Α	Β
ΣΥΣΤΗΜΑ	( )	( )


IIB
IIB
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
ΟΤ 12
ΟΤ 8
ΟΤ 2
ΟΤ 1
ΟΤ 55
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ



ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ / ΖΩΝΕΣ	Α	Β
ΣΥΣΤΗΜΑ	( )	( )
ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ %	40 %	40 %
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ (Εμβ.)	·	500
ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	2	2
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ	9.50+2μ στεγη	7.50+2μ στεγη

( ) συμφωνα με το απο 14-2-1987 ΠΔ

· οπως οριοθετειται στο ρυμοτομικο σχεδιο

——— Ρυμοτομικη γραμμη (πρασινη)

——— Οικοδομικη γραμμη (κοκκινη)

Γενικη κατοικια

– – – – Οριογραμμη ρεματος

Κοιτη ρεματος

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ...

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ : ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΟΖΑΝΗΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΝΕΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΟΜΑΝΟΥ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:



ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ (ΑΝΚΟ) ΑΕ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΡΟΒΟΛΗ ΗΑΤΤ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΚΑΡΑΔΑΛΗ ΚΑΤΕΡΙΝΑ
Αρχιτεκτων Μηχανικος

ΣΙΤΡΑΣ ΒΑΣΙΛΗΣ
Τοπογραφος Μηχανικος

ΝΙΚΟΛΑΙΔΗΣ ΚΩΣΤΑΣ
Γεωλογος

ΤΣΙΟΥΚΡΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
Ηλεκτρολογος Μηχανικος Τ.Ε.

ΣΟΥΤΣΟΥ ΜΑΤΟΥΛΑ
Σχεδιαστρια

Γ. 36412/03

Αρ.Φ. 338/03

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ

Π -2.3 ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 1000

ΜΑΙΟΣ 2000

ΚΟΜΑΝΟΣ

ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

Κ. ΚΑΡΑΔΑΛΗ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Ρ1ΖΖΡ11

ΕΚΔΟΣΕΙΣ